Oostkapelle

Rozenlaan 3

MAKELAARSKANTOOR WISSE VASTGOED

Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

'Vrijstaand wonen met licht en ruimte in en rondom de woning!'

Rozenlaan 3 in Oostkapelle is een woning die zich vanaf de straat nog lang niet helemaal prijsgeeft. Achter de mooie witte gevel gaat een verrassend ruim en licht huis schuil, waar het oorspronkelijke karakter op een mooie manier is gecombineerd met een eigentijdse, glasrijke uitbreiding. Het geheel is degelijk en energetisch optimaal verbouwd!

Grote raampartijen, lange zichtlijnen en de directe verbinding met de fraai aangelegde tuin bepalen de sfeer. Binnen en buiten lopen hier bijna vanzelfsprekend in elkaar over.

De woning heeft veel woonruimte te bieden met 3 slaapkamers, 2 badkamers en een riante woonkamer. Wat de woonruimte extra bijzonder maakt is het gelijkvloers woonprogramma, waarmee de woning ook levensloopbestendig is. Ook is er veel bergruimte met een ruime garage en een vrijstaande berging met vliering.

Een woning die u van buiten kunt bekijken, maar die u eigenlijk van binnen moet ervaren.

Interesse? Neem dan contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak, wij verzorgen u graag een rondleiding door de woning.
Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland.
Wellicht tot binnenkort!

Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	158 m²
Perceeloppervlakte	694 m²
Externe bergruimte	14 m²
Inhoud	664 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	37 m²
Overige inpandige ruimte	21 m²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Oppervlakte	694 m²

Energie

Energieklasse	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverw., gas-kachel en boiler

Indeling

Begane grond: entree in de royale hal met meterkast en toilet met wandcloset en urinoir met automatische spoelfunctie. Vanuit de royale hal komt u binnen in de ruime woonruimte. Het grote daklicht boven de eethoek zorgt voor veel natuurlijk licht en versterkt het open karakter van de woning.

Vanuit de eetruimte loopt u naar de keuken of de royale zithoek. De keuken is uitgevoerd in een rustige lichte kleurstelling met houten accenten en granieten werkblad en vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur bestaande uit o.a.; inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser warmwaterboiler en Quooker kokend-waterkraan.

De woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde, waar grote glaspartijen zorgen voor veel daglicht en een prachtig zicht op het groen. De gaskachel vormt hier een sfeervol middelpunt. Via de schuifpui komt u in de riante veranda waarin het al snel genieten is van het buitenleven. De prachtige druivenranken illustreren het leef genot. In de woonkamer is het klimaat optimaal te houden met de airco die zowel kan verkoelen als verwarmen.

De verschillende leefruimtes staan duidelijk met elkaar in verbinding, terwijl ieder gedeelte toch een eigen sfeer heeft.

Daarnaast is op de begane grond een discreet praktische werkplek met ingebouwd bureau en kastruimte aanwezig.

Vanuit de hal is ook de slaapkamer op de begane grond te betreden, ook deze is voorzien van airco. Deze beschikt over een riante inloopkast en een eigen badkamer met douche, ligbad met bubbelbadfunctie, toilet en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping: via de trap bereikt u de verdieping, waar twee slaapkamers (oorspronkelijk 3) onder de karakteristieke schuine kap zijn gelegen. De zichtbare houten balken geven deze verdieping een warme uitstraling.

Naast de slaapkamers bevindt zich hier een tweede badkamer, met inloopdouche, wastafel en toilet. Dankzij het dakraam valt ook hier prettig natuurlijk licht binnen.

Tussen de slaapkamers bevindt zich een berging met de opstelling van de C.V.-installatie met warmtepomp, boilervat met 2 zonnecollectoren en de omvormer ten behoeve van de 33 zonnepanelen.

Garage
Vanuit de woning bereikbaar bevindt zich een ruime garage met volop mogelijkheden voor stalling en opslag. Deze is volledig geïsoleerd, beschikt over een elektrische en geïsoleerde sectionaaldeur en is voorzien van tegelvloer en een spoelbak. Ook is hier ruimte voor huishoudelijke apparatuur zoals de wasmachine en droger. De garage is bereikbaar vanaf de oprit welke is afgeschermd door een elektrisch bedienbaar hekwerk en een loophek en heeft een royale carport.

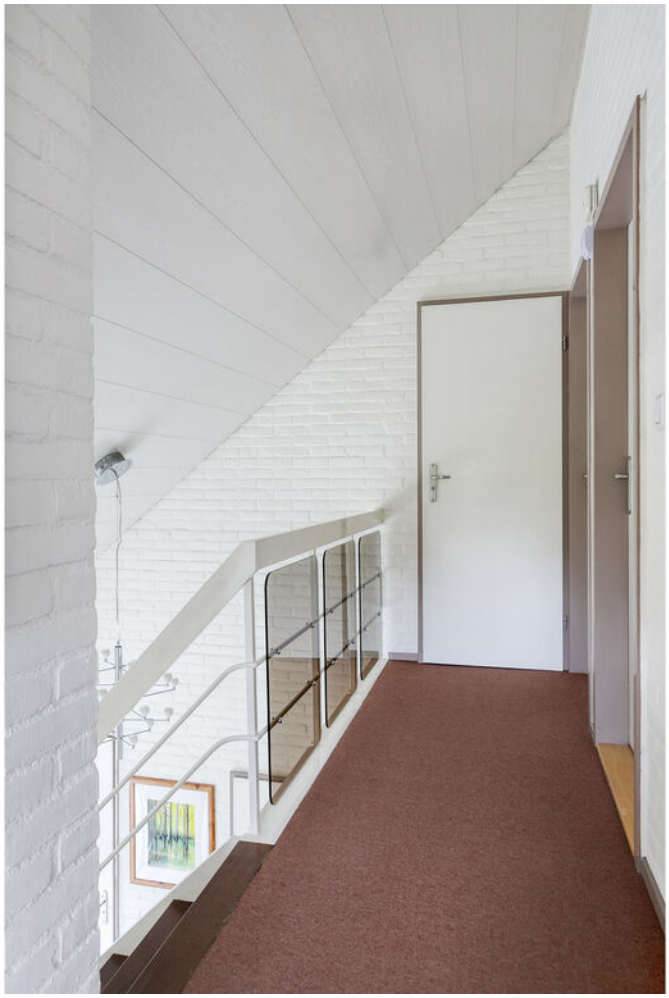
'Vrijstaand wonen met garage, carport en overkapping!'

'Heerlijke tuin rondom met groen en zonnige terrassen!'

Buitenruimte
Rondom de woning ligt een bijzonder groene en verzorgde tuin met gazon, volwassen beplanting, borders, vijver met waterbron en verschillende terrassen en zitplekken. De diverse terrassen genieten van een heerlijke bezonning dankzij de ligging op o.a. het zuiden. De tuin is voorzien van sproei-installatie welke wordt gevoed door zoetwater grondwaterpomp.
Direct aan de woning bevindt zich een beschut terras onder een begroeide pergola. Verder in de tuin staat een karakteristiek groen tuinhuis en lopen verschillende paden door het groen.
De vele ramen aan de achterzijde maken dat de tuin niet alleen buiten, maar ook vanuit de woning voortdurend aanwezig is.

Bijzonderheden:
- Energielabel A++
- 33 zonnepanelen
- Voorzien van airconditioning
- Volledig woonprogramma op de begane grond
- 3 slaapkamers en badkamer op de verdieping
- Woning en tuin worden omgeven door volop groen
- Fraai aangelegde tuin met meerdere zitplekken en een tuinhuis
- Royale garage, oprit met elektrisch bedienbaar hek en carport
- Woning voorzien van buiten camera's en inbraakalarm
- Het strand bevindt zich op circa 15 minuten loopafstand

'Welkom in Rozenlaan 3!'

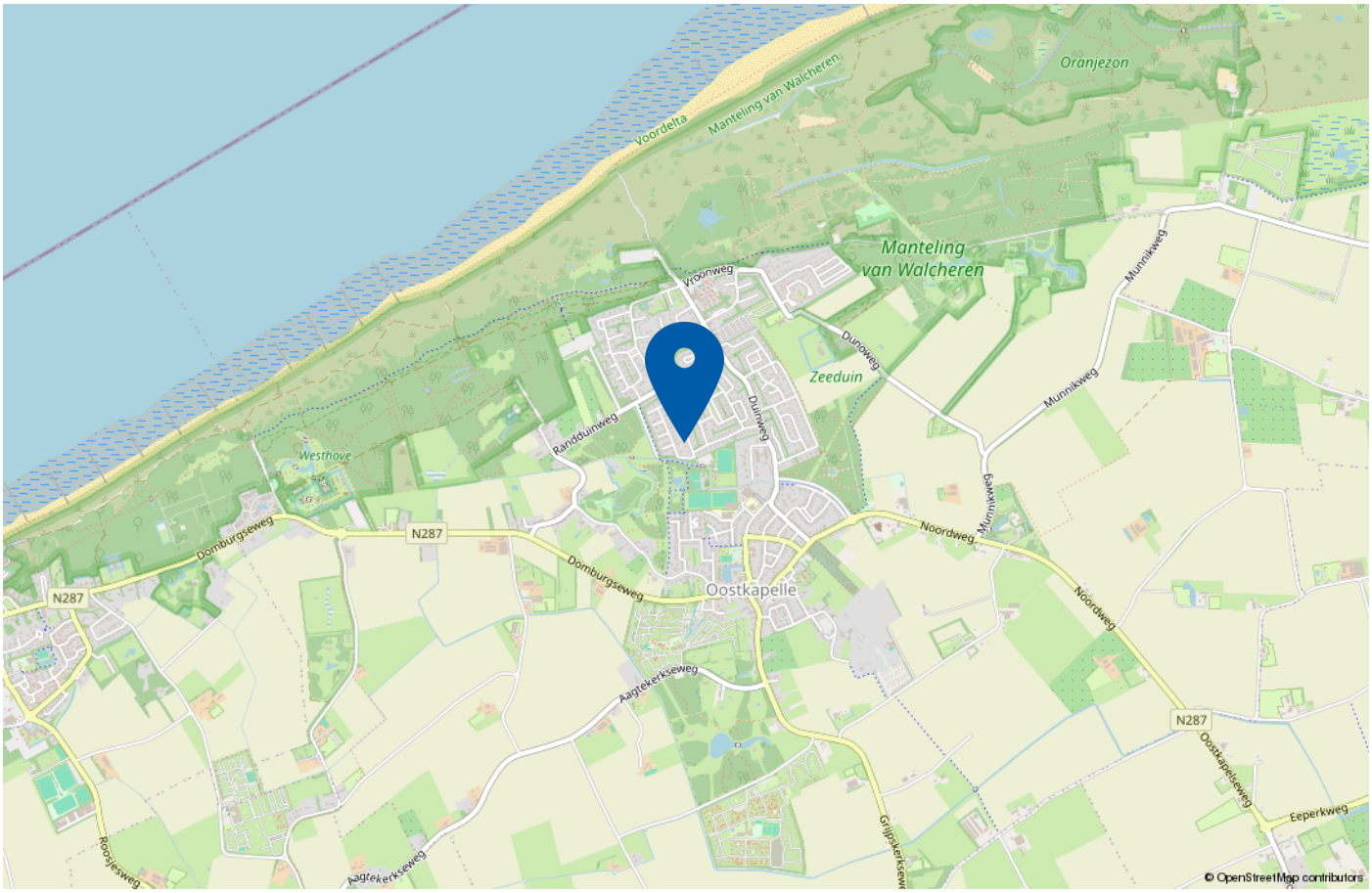


KALKHOFF
Canon

3

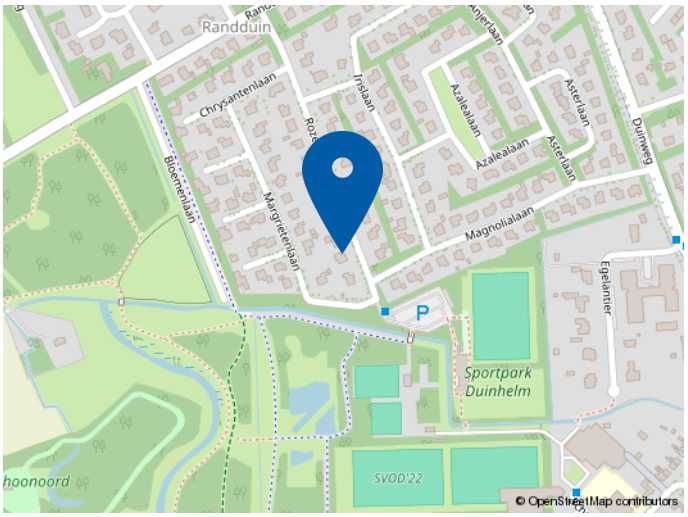
Fair Play doen we samen

Locatie



De woning ligt aan de rustige Rozenlaan, een fijne woonlocatie waar rust en privacy centraal staan. De gezellige dorpskern van Oostkapelle met winkels, restaurants en terrassen bevindt zich op loopafstand. Ook de uitgestrekte duinen en brede Noordzeestranden liggen op slechts enkele honderden meters afstand.

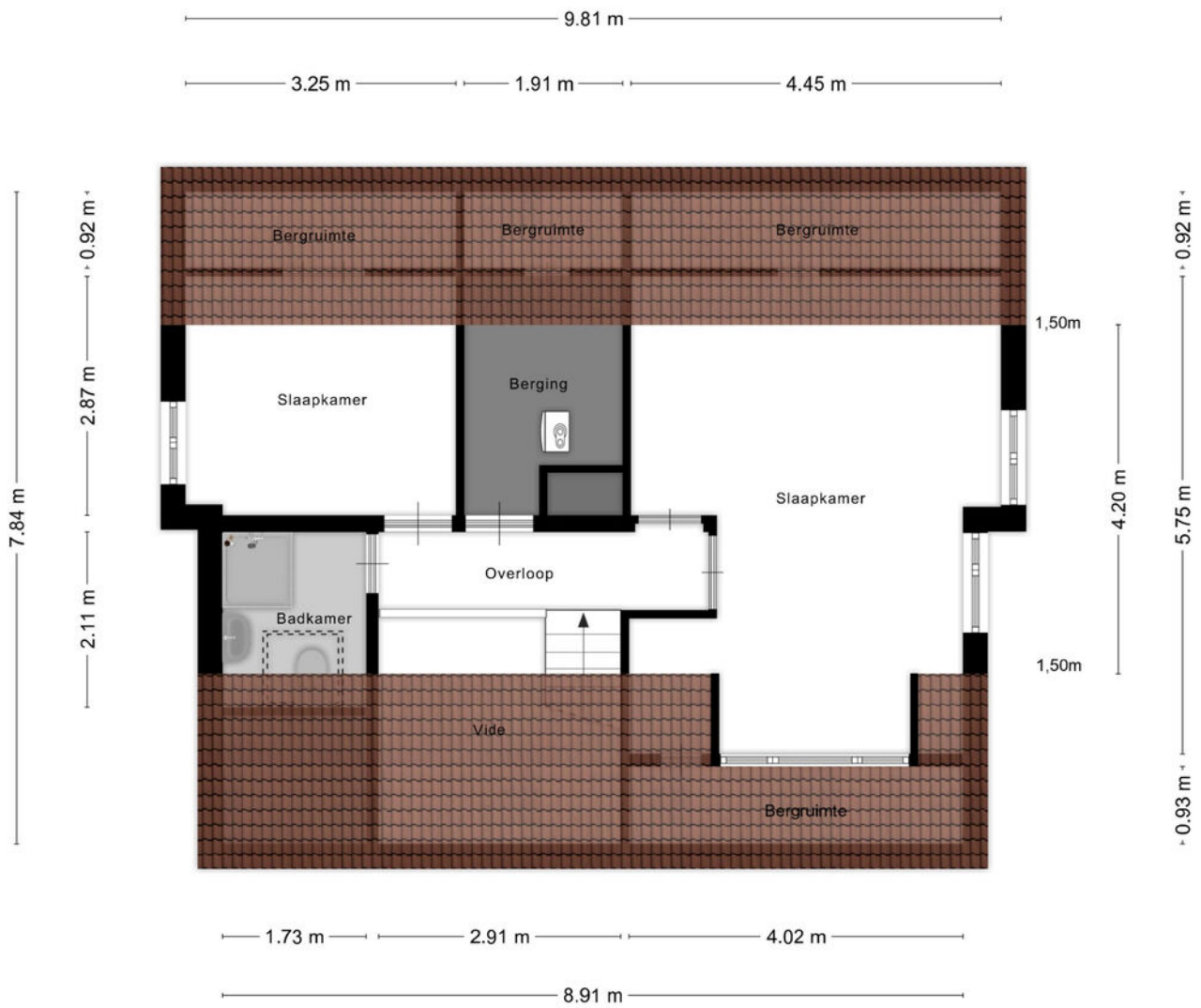
De bosrijke omgeving en de omliggende landerijen lenen zich uitstekend voor prachtige wandel- en fietstochten. Domburg ligt op circa 3,5 kilometer en is via natuurgebied De Manteling eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de uitvalswegen bent u bovendien binnen ongeveer twintig minuten in Middelburg of Vlissingen.



Plattegrond begane grond

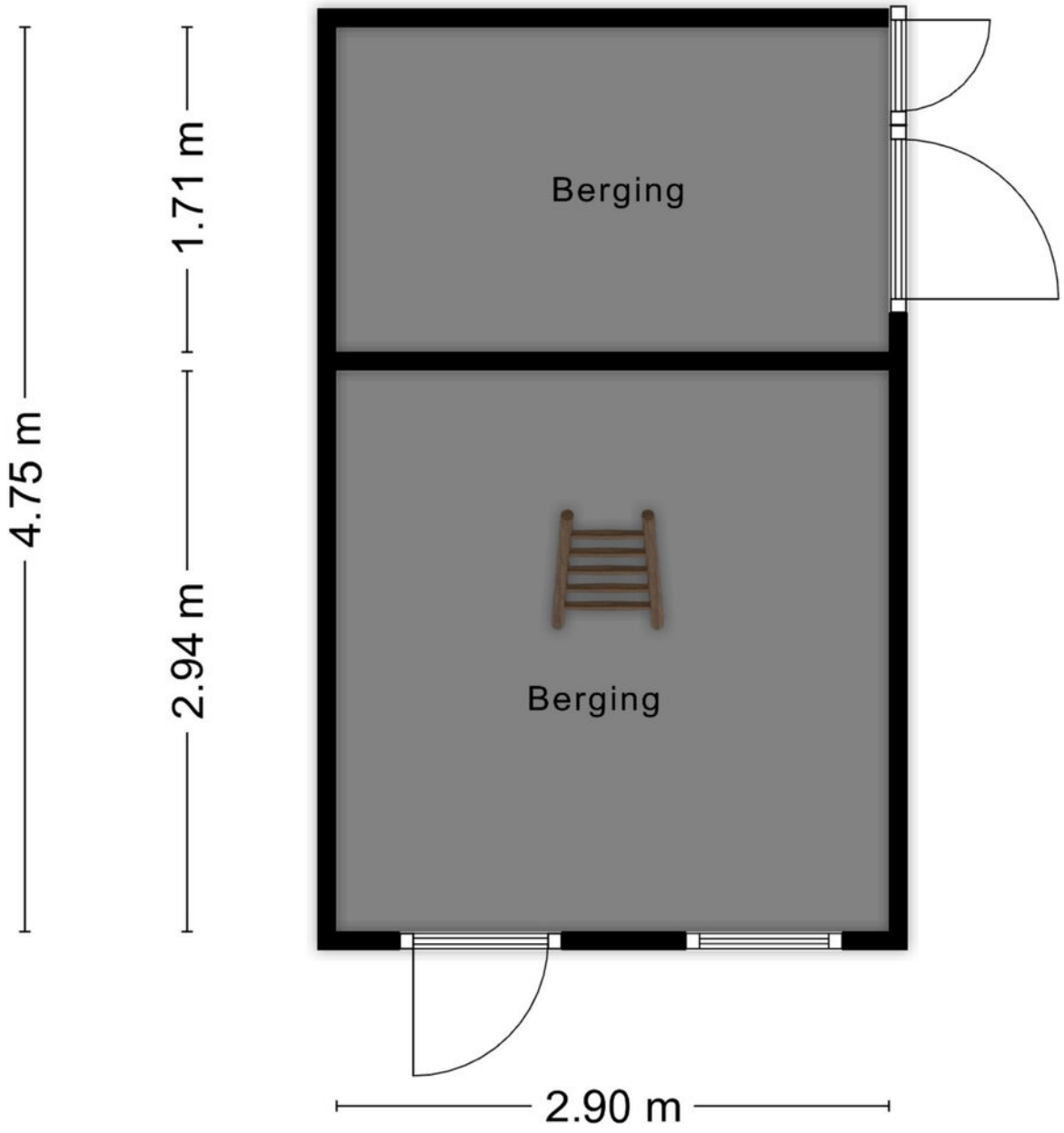
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste etage



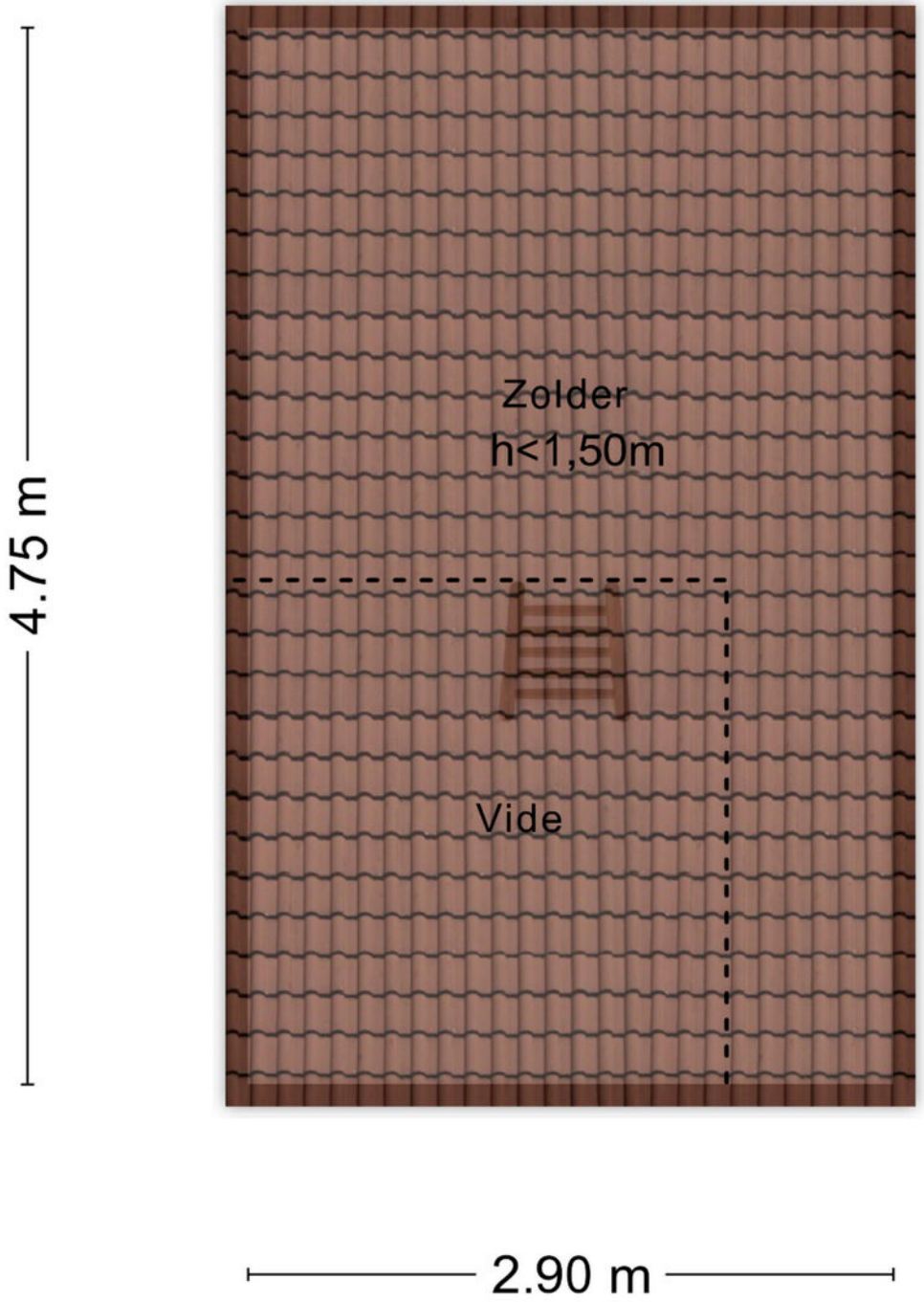
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Domburg
Sectie	K
Perceel	1569

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Welkom bij
Wisse Vastgoed: Thuis in Zeeland

Makelaarskantoor Wisse Vastgoed staat voor ruim 35 jaar ervaring in de makelaardij in Domburg, Oostkapelle en omstreken. Wij zijn gevestigd aan de Singel 14 te Domburg en Duinweg 1 te Oostkapelle, hierdoor hebben wij een goed en duidelijk overzicht van wat er allemaal gebeurt in de woningmarkt en dan met name in en rondom de Walcherse Kust. Maar door enthousiaste reacties van opdrachtgevers behoort inmiddels geheel Midden Zeeland tot ons werkgebied. Om onze opdrachtgevers nog beter van dienst te kunnen zijn hebben we in 2015 het kwaliteitslabel van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) toegekend gekregen en zijn wij trots lid geworden. Een bevestiging van onze kwaliteit!

Niet voor niets zeggen wij: **Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland!**

Door onze ervaring en deskundigheid tezamen met ons enthousiasme voor het makelaarsvak zijn wij van een grote toegevoegde waarde bij een van de belangrijkste beslissingen in uw leven, het kopen van uw huis of bedrijfspand dan wel het verkopen van uw huis of bedrijfspand. U kunt ons ook inschakelen voor een taxatie van uw huis of bedrijfspand i.v.m. de financiering, eventuele fiscale waardering of voor het bepalen van de waarde bij verkoop of aankoop.

Extra informatie

Onderzoeksplicht
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier van op de hoogte gebracht.

Voorbehoud van financiering
Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

Bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

Funderingsonderzoek
Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden.

Overeenkomst
De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

Ouderdomsclausule
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper er op te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule
Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Handige websites
www.omgevingsloket.nl
www.energielabel.nl
www.verbeterjehuis.nl
www.zekeur.nl
www.wooninspectiezeeland.nl
www.duikinjefundering.nl

MAKELAARSKANTOOR WISSE VASTGOED

Thuis in Zeeland!

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

Kantoor Domburg

Singel 14, 4357 BW Domburg
Tel.: +31 (0)118 58 00 55
E-mail: domburg@wissevastgoed.nl

Kantoor Oostkapelle

Duinweg 1, 4356 AP Oostkapelle
Tel.: + 31 (0)118 58 00 00
E-mail: oostkapelle@wissevastgoed.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Alle informatie waaronder doch niet uitsluitend maatvoering heeft nadrukkelijk een indicatief karakter en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbieding vrijblijvend, op- levering in overleg. Met de aanvraag van deze brochure kan ons makelaarskantoor de volgende gegevens vastleggen: uw naam, adres en contactgegevens als telefoonnummer, e-mailadres en het zoekprofiel waarin uw wens omtrent een object is opgenomen. Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumenten- voorwaarden van de NVM van toepassing, hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en het NVM-lid omschreven. Tevens is de privacyverklaring van toepassing, welke voldoet aan de eisen van de AVG-wetgeving (mei 2018). U kunt deze nalezen op www.wissevastgoed.nl